

Les Clayes-sous-Bois
Compte-rendu de la réunion publique

Etude :	Révision du PLU	Date :	05 octobre 2021 – 19h00
Objet :	Réunion publique de lancement	Lieu :	Espace Philippe Noiret

Personnes présentes :

Ville des Clayes-sous-Bois :

Philippe GUIGUEN, Maire des Clayes-sous-Bois
Bertrand COQUARD, adjoint à l'urbanisme
Astrid LANSON, Service urbanisme

Communauté agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines

Sylvain REMONDI, service Urbanisme et prospective
Alexis LARGILLET, service Urbanisme et prospective

Bureau d'étude Espace Ville :

Jean-Baptiste AUSTRUY, Chef de projet
Sylvain RIVED, Chargé d'études

Environ une quarantaine d'habitants étaient présents lors de la réunion publique de lancement. Après une introduction de M. le Maire, Espace Ville a présenté les données clés du diagnostic, fait un rappel des enjeux de la procédure de révision et des prochaines étapes de concertation. Un temps d'échange à la fin de la présentation a permis de recueillir d'ores et déjà quelques avis et remarques.

Synthèse des échanges :

Question n°1 : concernant les PPA : Est-ce que la procédure de révision de PLU n'intervient pas trop tôt ?

Une procédure de révision du SDRIF va être lancée dont les orientations seront à horizon 2040. Volonté d'intégrer davantage les enjeux sur l'environnement et la santé.

Réponse de la commune : les réformes sont en cours, mais ce n'est pas pour autant qu'il faut geler le territoire communal. Une incertitude existe quant à la date où le document du nouveau SDRIF sera applicable et il est nécessaire de poursuivre le travail et d'approuver ce nouveau PLU.

Réponse Espace Ville : le Code de l'urbanisme évolue tout le temps. Le SDRIF est un document qui fait débat notamment pour la volonté de densifier. La révision d'un tel document prend du temps. En outre, il est nécessaire pour la commune de construire un projet territorial. L'horizon du SDRIF actuel est jusqu'à 2030, de plus, la commune doit respecter ses obligations envers les obligations de la loi SRU en matière de logements sociaux (25% du parc de logements total).

Question n°2 : est-ce que la forêt sera protégée de toute construction ?

Il existe des craintes de consommer les espaces forestiers notamment avenue de la Tour avec des constructions illégales. Les espaces verts doivent être préservés. En outre, construire de nouveaux

logements peut engendrer une saturation des équipements et des conséquences sur la fluidité des axes routiers. Aujourd'hui, les Clayes-sous-Bois offre un cadre de vie qu'il ne faut pas perdre.

Réponse de la commune : l'objectif est de conserver ce cadre de vie mais il existe des obligations de construction. Depuis 10 ans, sur le dernier mandat il n'y a eu aucun chantier, mais certains vont être lancés et ont été initiés préalablement. Il faut pouvoir maintenir le niveau démographique car, ces dernières années, il y a une tendance à une diminution du nombre d'habitants. **Un équilibre est à trouver entre conserver l'esprit de ville à la campagne et permettre les parcours résidentiels, notamment pour loger les jeunes. Maintenir le niveau démographique c'est également maintenir les équipements (classes scolaires...).**

Le PLU doit également permettre de mieux maîtriser l'urbanisation. Des terrains privés sont aujourd'hui rachetés par des promoteurs privés. Le PLU actuel ne donne pas les outils pour contrer cela. Un phénomène également lié à la région Île-de-France avec des ménages qui n'ont pas les moyens de se loger en petite couronne et qui achètent à moindre coût sur la commune. Une demande qui engendre une pression foncière. Le PLU permet de protéger certains sites et de réguler la hauteur des constructions. Ce sont 350 logements qui ont été réalisés en 10 ans selon l'INSEE. La seule possibilité aujourd'hui est de négocier avec les promoteurs.

Concernant la forêt, elle n'appartient pas à la commune. Il existe des bandes d'inconstructibilité qui protègent ses lisières. La loi SRU exige un taux de 25% de logements sociaux et la commune ne peut pas rester dans l'immobilisme. Néanmoins, le souhait n'est pas de passer à 25 000 habitants.

Pourquoi la commune n'utilise-t-elle pas le droit de préemption ?

Réponse de la commune : pour utiliser cet outil, il faut un projet et la commune n'a pas forcément les moyens d'acheter. En effet, aujourd'hui une maison peut se vendre 500 000 ou 600 000 euros.

Réponse Espace Ville : pour préserver l'harmonie des quartiers, un travail fin peut être fait sur les formes urbaines et l'identité paysagère. Concernant la forêt, elle est de fait protégée au titre du SDRIF et du SRCE.

Question 3 : qu'en est-il du patrimoine ?

Quelques rues seraient à préserver : rue Henri Prou, ruelle Mathieu, rue des Pinsons... La commune doit intervenir pour le centre-bourg et préserver les caractéristiques de la commune. Les maisons en meulière doivent être protégées pour éviter la construction de logements collectifs.

Réponse de la commune : la loi n'interdit pas aux particuliers de vendre leurs terrains. Le PLU pourra permettre de se doter d'outils pour protéger certains éléments distinctifs du patrimoine. Un périmètre de sauvegarde a été mis en place le temps de la procédure de révision du PLU. Il faudra faire un travail d'identification pour protéger les éléments bâtis et aspects architecturaux. Néanmoins, il ne faut pas trop restreindre les propriétaires. Tout ne peut pas être figé. Certains projets de logements collectifs ont été bloqués ou négociés pour diminuer la densité.

L'objectif est de classer finement et de pouvoir construire là où on ne détruira pas de patrimoine.

Réponse de la CA Saint-Quentin-en-Yvelines : la communauté d'agglomération a effectué un travail d'identification sur 12 communes pour repérer ce qui pourrait être préservé (anciennes meulières, lavoir, arbres remarquables, vues...). Un travail en commun devra se faire pour sélectionner ce qui doit être protégé.

Question 4 : en 2023 ou 2025 la plupart des maisons en meulières seront classées F ou G... est-ce que les personnes habitant dans ces logements auront les moyens de rénover ? La vente de ces biens sera impossible.

Réponse de la commune : la logique est le développement durable et la réduction des passoires thermiques. Cependant, il est difficilement envisageable de suspendre toutes les ventes de ces logements. En revanche un des enjeux est le coût de l'énergie et du chauffage et la nécessité de mieux isoler les logements.

Question 5 : Quid du partage de la voirie et des espaces publics avec les trottinettes ?

Réponse de la commune : l'entreprise de la CA SQY annonce que ce mode de transports marche beaucoup mieux que ce qui était attendu. Dans la commune des Clayes-sous-Bois, il est difficile de réaliser des voies dédiées.

Question 6 : dans le secteur Gros Caillou, il existe une pression exercée par les promoteurs pour acheter des terrains privés. Que faire ?

Réponse de la commune : les promoteurs proposent deux fois la valeur théorique des terrains. Ils peuvent acheter si seulement vous êtes d'accord pour vendre. Une fois l'achat de 2 ou 3 maisons ils déposent un permis de construire. L'objectif est de réguler en augmentant la part des surfaces de pleine terre exigée dans le PLU.

Réponse Espace Ville : la commune écrit les règles du jeu dans le PLU et le promoteur devra jouer avec ces règles. Il faut interdire ce qui est non souhaité et cibler ce que l'on veut préserver.

Certains secteurs comme le Chemin des Eaux sont à proximité de routes passantes. La commune fait en sorte de réduire la hauteur des bâtiments dans les projets privés. Il ne faut pas que cela dévalorise le quartier.

Question 8 : sur la méthode, au niveau de la concertation, les dates sont très rapprochées et pas suffisantes. Le forum doit se tenir sur plusieurs lieux (mairie, école, centres commerciaux...)

Réponse de la commune : ce n'est que la première étape, celle de l'état des lieux de la commune. Un questionnaire papier sera mis à disposition dans différents lieux de la ville.

Réponse Espace Ville : les ateliers font partie de la concertation. Un forum sera également tenu, de même que de nouveaux ateliers pour la suite.

Question 9 : le diagnostic doit absolument être partagé avec les habitants, que chacun puisse donner son avis

Réponse de la commune : vous serez associés tout au long de la procédure. Il faut avoir une expression de tous les quartiers.

Réponse Espace Ville : le diagnostic est un document technique, une concertation spécifique est prévue. La volonté est qu'il soit un document partagé. Le regard des habitants alimentera les données factuelles de ce document.

Question 10 : le lieu Pinocchio pourrait être sympa, est-ce que c'est en stand by ?

Réponse de la commune : le propriétaire fixe des prix très élevés. Un autre acquéreur pourrait acheter. Il manque un certain nombre de lieux de vie dans le centre-ville et un des enjeux est sa revitalisation.

Des échanges ont eu lieu sur l'augmentation de la circulation rue de Chavenay avec des problèmes de stationnement sur un projet en dehors du PLU.

Un questionnaire a été distribué aux participants et un lien est mis à disposition pour que tous les habitants puissent participer et y répondre. Monsieur le Maire a conclu la réunion publique de lancement en remerciant les habitants qui se sont déplacés.